RHB Islamic Bank Bhd lwn Tan Sri Dato' Dr Lau Ban Tin

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN NO D-22A-320 TAHUN 2009
KHADIJAH IDRIS PK
31 OGOS 2018

Prosedur Sivil — Penghakiman — Pelaksanaan penghakiman — Penghakiman terus — Sama ada plaintif mempunyai budi bicara untuk menentukan dan memilih tindakan penguatkuasaan yang ingin dilaksanakan — Sama ada ketidakpatuhan untuk menyatakan amaun yang perlu dibayar memprejudiskan defendan — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 2 k 1 & A 46 k 2

Ini merupakan rayuan defendan terhadap keputusan timbalan pendaftar yang telah membenarkan notis permohonan plaintif untuk satu kebenaran mengeluarkan pelaksanaan terhadap defendan ke atas penghakiman terus bertarikh 24 Mac 2010 walaupun tempoh enam tahun telah luput sejak penghakiman tersebut. Satu penghakiman terus telah dimasukkan terhadap defendan untuk jumlah penghakiman sebanyak RM3,293,374.35 berserta kos sebanyak RM1,500 yang mana kedua-dua jumlah tersebut masih lagi belum dibayar dan dihutang setakat tarikh plaintif memohon kebenaran melaksanakan penghakiman terus tersebut. Keputusan penghakiman terus tersebut telah dirayu sehingga ke Mahkamah Rayuan yang mana ianya telah ditolak dan Mahkamah Persekutuan telah menolak notis usul untuk kebenaran merayu ke Mahkamah Persekutuan. Plaintif memohon kebenaran mengeluarkan pelaksanaan melalui notis kebankrapan atau writ penyitaan dan penjualan terhadap defendan. Defendan berhujah bahawa wujud kelewatan yang tidak munasabah dipihak plaintif dalam melaksanakan penghakiman terus tersebut tanpa apa-apa alasan atau penjelasan yang jujur dan defendan berhujah bahawa dia mempunyai harapan yang sah bahawa hartanah tersebut dilupuskan terlebih dahulu sebelum plaintif memulakan prosiding kebankrapan terhadapnya.

Diputuskan, menolak rayuan dengan kos:

(1) Plaintif selaku pemegang gadaian boleh menguatkuasakan haknya di bawah gadaian hartanah melalui prosiding halang tebus tersebut serentak dengan prosiding kebankrapan yang berasaskan penghakiman terus tersebut. Plaintif mempunyai budi bicara untuk menentukan dan memilih tindakan penguatkuasaan yang ingin dilaksanakan selagi tidak terdapat peruntukan dalam perjanjian antara kedua-dua pihak yang menghalang plaintif daripada menguatkuasakan budi bicara tersebut.

Plaintif tidak berkewajipan untuk melupuskan hartanah tersebut terlebih dahulu sebelum plaintif memulakan prosiding kebankrapan terhadap defendan berasaskan pada penghakiman terus tersebut. Sehubungan itu juga, isu harapan yang sah tidak timbul dan tidak relevan dalam kes ini (lihat perenggan 23 & 25).

(2) Ketidakpatuhan plaintif menyatakan amaun yang kena dibayar pada 28 November 2017 tidak menjejaskan permohonan plaintif untuk kebenaran kerana amaun (yang kena dibayar) yang tertinggal adalah amaun bagi tempoh antara 13 Oktober–28 November 2017 iaitu bagi suatu tempoh yang singkat iaitu 47 hari. Mahkamah berpendapat amaun yang tidak dinyatakan tidaklah signifikan sehingga boleh memprejudiskan defendan. Ketidakpatuhan tersebut adalah suatu ketidakteraturan dan tidaklah membatalkan permohonan untuk kebenaran (lihat perenggan 31).

[English summary

This was the defendant's appeal against the decision of the deputy registrar which allowed the plaintiff's notice of application for leave to enforce a judgement against the defendant on a summary judgement dated 24 March 2010 even though a period of six years has lapsed since the said judgement. A summary judgement was entered against the defendant for a judgement sum of RM3,293,374.35 as well as RM1,500 as costs where both the sums have not been paid and is owed so far as the date the plaintiff was seeking for leave to enforce the said consent judgement. The decision of the consent judgement was appealed all the way to the Court of Appeal where it was dismissed and the Federal Court dismissed the notice of motion for leave to appeal to the Federal Court. The plaintiff seeks leave to issue enforcement by way of a bankruptcy notice or a writ of seizure and sale against the defendant. The defendant submits that there was an unreasonable delay void of any reason or honest explanation and the defendant submits that he had a legitimate expectation that the said property was disposed off prior before the plaintiff initiated bankruptcy proceedings against him.

Held, dismissing the appeal with costs:

(1) The plaintiff as the charge can enforce his right under the charged land via redemption proceedings as well as bankruptcy proceedings based on the said summary judgement. The plaintiff has the discretion to determine and choose the enforcement action which they intend to execute so long as there is no provision in agreement between both parties which would stop the plaintiff from exercising the said discretion the plaintiff is under no obligation to dispose of the said property prior to instituting bankruptcy proceedings against the defendant based on the said summary judgement. Accordingly, the issue of legitimate

A expectation does not arise and is no longer relevant in this case (see paras 23 & 25).

(2) The plaintiff's non-compliance to state the amount payable on 28 November 2017 does not affect the plaintiff's application does not affect the plaintiff's application for leave as the amount (which is payable) which is left is the amount for the period between 13 October–28 November 2017 being for a short period which is 47 days. This court is of the view that the amount not stated is not significant which would prejudice the defendant. The said non-compliance was an irregularity and does not vitiate the application for leave (see para 31).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pelaksanaan penghakiman, lihat 2(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 5303–5304.

Kes-kes yang dirujuk

Affin Bank Bhd v Wan Abdul Rahman bin Wan Ibrahim [2003] 2 MLJ 509; [2003] 1 MLRA 41, MR (dirujuk)

Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd [1997] 1 MLJ 77; [1997] 2 CLJ 36, MP (dirujuk)

Southern Bank Bhd v Shin Huat Joo Enterprise Sdn Bhd & Ors [1998] MLJU 277; [1998] 3 CLJ 941, MT (refd)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Had Masa 1953 s 6(5)
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 2 k 1, A 46 kk 2, 3, 3(2), 3(2)(a)
Kanun Tanah Negara s 254, 260, 265(3)(b), Borang 16D, Borang 16G

Debbie Garon (Che Mokhtar & Ling) bagi pihak plaintif dan menyebut bagi pihak KC Yap & Partners bagi pihak defendan.

Khadijah Idris PK:

PENGENALAN

[1] Pada 30 Mei 2018 saya telah menolak dengan kos rayuan yang difailkan oleh defendan terhadap keputusan yang diberikan oleh timbalan pendaftar pada 26 Februari 2018.

[2] Dalam keputusannya, timbalan pendaftar telah membenarkan notis permohonan plaintif (kandungan 15) untuk suatu kebenaran mengeluarkan perlaksanaan terhadap defendan ke atas penghakiman terus bertarikh 24 Mac 2010 walaupun tempoh enam tahun telah luput sejak penghakiman itu.

PIHAK-PIHAK

[3] Plaintif merupakan sebuah institusi kewangan yang telah diperbadankan di Malaysia dan mempunyai alamat berdaftar di Tingkat 11, Menara Yayasan Tun Abdul Razak, 200 Jalan Bukit Bintang, 55100 Kuala Lumpur.

[4] Defendan pada setiap masa material adalah pelanggan plaintif dan mempunyai alamat penyampaian terakhir di c/o BIG Industries Bhd, 19D, 4th Floor, Blok 2, Worldwide Business centre, Jalan Tanju 13/50, Seksyen 13, 40675 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan dan/atau di 4, Jalan Kelicap 6/4D, Seksyen 6, 40000 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.

FAKTA DAN LATAR BELAKANG

[5] Pada 24 Mac 2010 suatu penghakiman terus telah dimasukkan terhadap defendan untuk jumlah sebanyak RM3,293,374.35 setakat 10 Jun 2009 ('jumlah penghakiman') beserta kos sebanyak RM1,500 ('penghakiman terus'). Kedua-dua jumlah penghakiman dan kos tersebut masih lagi belum dibayar dan dihutang setakat tarikh plaintif memohon untuk kebenaran melaksanakan penghakiman terus tersebut.

[6] Defendan tidak berpuas hati terhadap keputusan penghakiman terus tersebut dan telah merayu ke Mahkamah Rayuan. Rayuan defendan telah didengar pada 3 Januari 2013 di mana Mahkamah Rayuan telah menolak rayuan defendan tersebut.

[7] Selanjutnya, defendan sekali lagi merayu terhadap keputusan Mahkamah Rayuan ke Mahkamah Persekutuan. Namun, notis usul defendan untuk kebenaran merayu ke Mahkamah Persekutuan telah didengar dan ditolak pada 2 Mei 2013.

PERMOHONAN PLAINTIF UNTUK KEBENARAN MENGELUARKAN PERLAKSANAAN

[8] Pada 28 November 2017 plaintif telah memfailkan suatu notis permohonan untuk mendapatkan perintah kebenaran mengeluarkan perlaksanaan menurut A 46 k 2 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('permohonan untuk kebenaran'). Melalui notis permohonan untuk kebenaran tersebut, plaintif memohon kebenaran mengeluarkan perlaksanaan melalui notis kebankrapan atau writ penyitaan dan penjualan terhadap defendan.

[9] Dalam afidavit menyokong permohonan untuk kebenaran tersebut, plaintif mengemukakan alasan-alasan berikut:

(a) plaintif tidak melaksanakan penghakiman tersebut sementara menunggu keputusan Mahkamah Persekutuan. Selepas daripada itu, plaintif memutuskan untuk melaksanakan haknya sebagai pemegang gadaian di bawah Lampiran Gadaian Penyerahan No 4768/2006 bertarikh 13 September 2006 terdahulu dan menunggu sehingga lelongan awam dilaksanakan sebelum meneruskan dengan mengambil tindakan perlaksanaan lain jika masih terdapat baki yang belum diselesaikan;

(b) notis kemungkiran terhadap gadaian (Borang 16D) telah dikeluarkan pada 20 Jun 2013 dan perintah jualan telah diperolehi pada 21 Mei 2014 eksh NAS6. Ekoran daripada itu, tiga lelongan awam telah dijalankan, namun tiada tawaran yang diterima;

(c) seterusnya, plaintif telah memperolehi perintah jualan dari Mahkamah Tinggi pada 11 Ogos 2013 ('eksh NAS10'). Plaintif melalui perintah tersebut telah mencuba untuk menjual hartanah tersebut melalui tujuh cubaan lelongan awam. Namun demikian, lelongan awam tersebut tidak berjaya kerana tiada tawaran diterima dalam lelongan-lelongan awam tersebut; dan

(d) selepas daripada itu, terdapat beberapa perbincangan di antara plaintif dan defendan untuk penyelesaian. Pada 11 Ogos 2017, plaintif dan defendan telah mencapai suatu penyelesaian dan telah memasuki suatu perjanjian penyelesaian di mana defendan bersetuju untuk membayar jumlah sebanyak RM5.5 juta pada atau sebelum 25 September 2017 sebagai penyelesaian penuh. Walau bagaimanapun defendan masih gagal untuk menyelesaikan hutang tersebut yang perlu dibayar kepada plaintif.

[10] Plaintif ingin meneruskan tindakan terhadap defendan dengan melaksanakan penghakiman tersebut dengan mengeluarkan notis kebankrapan terhadap defendan memandangkan hartanah tersebut yang telah dicagarkan masih tidak berjaya dijual secara lelongan awam walaupun tujuh kali cubaan telah dibuat. Memandangkan tempoh enam tahun untuk perlaksanaan penghakiman terus tersebut telah tamat plaintif memfailkan permohonan untuk kebenaran (kandungan 15). Permohonan tersebut telah dibenarkan oleh timbalan pendaftar.

RAYUAN HAKIM DALAM KAMAR

[11] Lanjutan daripada kebenaran yang dikeluarkan oleh timbalan pendaftar defendan telah memfailkan notis rayuan kepada hakim dalam kamar bertarikh 6 Mac 2018 (kandungan (21)).

HUJAHAN PLAINTIF

[12] Hujahan yang dikemukakan oleh plaintif boleh diringkaskan seperti berikut:

(a) plaintif berhak untuk meneruskan dengan perlaksanaan penghakiman terus kerana penghakiman terus tersebut masih belum melebihi 12 tahun selaras peruntukan s 6(5) Akta Had Masa 1953. Namun, penghakiman ini telah melebihi tempoh enam tahun, maka satu perintah kebenaran perlaksanaan penghakiman tersebut harus diperolehi terlebih dahulu;

(b) penghakiman terus tersebut telah diperoleh pada 24 Mac 2010. Namun defendan telah, sehingga tahun 2013, membuat rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi sehingga ke Mahkamah Persekutuan dan rayuan-rayuan yang telah difailkan oleh defendan telah ditolak di Mahkamah Rayuan serta di Mahkamah Persekutuan;

(c) dalam melaksanakan penghakiman terus tersebut selepas rayuan selesai, sebanyak tujuh kali cubaan untuk menjual hartanah tersebut melalui perintah lelongan awam yang dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi. Walau bagaimanapun, lelongan awam tersebut tidak berjaya memandangkan tiada tawaran diterima;

(d) sehubungan itu alasan-alasan kegagalan melaksanakan penghakiman terus tersebut adalah munasabah di mana plaintif juga telah memberi masa dan bertolak ansur dengan defendan untuk menjelaskan jumlah yang masih terhutang;

(e) selain itu, plaintif dan defendan turut berbincang untuk penyelesaian dan pada 11 Ogos 2017 telah bersetuju untuk penyelesaian. Namun, defendan masih gagal membuat bayaran mengikut terma penyelesaian tersebut;

(f) plaintif berhak untuk memulakan prosiding kebankrapan dan proses halang tebus terhadap hartanah tersebut secara serentak mahupun sebelum proses lelongan awam terhadap hartanah tersebut dijalankan; dan

(g) isu yang dibangkitkan oleh defendan berkaitan keberhutangannya adalah isu yang baru ditimbulkan dan tidak bermerit kerana ia boleh dianggap sebagai *miscarriage of justice* apabila plaintif tidak diberi peluang untuk membalas mahupun menjawab kepada pernyataan tersebut.

HUJAHAN DEFENDAN

[13] Alasan dan hujahan yang dikemukakan oleh defendan untuk membantah permohonan untuk kebenaran boleh diringkaskan seperti berikut:

A (a) penghakiman terus tersebut telah luput tempoh enam tahun pada sekitar 23 Mac 2016. Plaintif memfailkan permohonan untuk kebenaran satu tahun setengah selepas penghakiman terus luput dan bukan sebelum penghakiman terus tersebut luput. Oleh itu terdapat kelewatan yang terlampau di pihak plaintif dalam memfailkan permohonan tersebut;

B (b) plaintif telah gagal melaksanakan penghakiman terus tersebut kerana plaintif hanya menumpu kepada tindakan halang tebus. Rayuan defendan ke Mahkamah Rayuan tidak dibenarkan pada 3 Januari 2013 manakala plaintiff memulakan tindakan halang tebus sekitar 20 Jun C 2013. Maka terdapat kelewatan yang terlampau dan tiada alasan munasabah bagi kelewatan tersebut dikemukakan plaintif;

(c) plaintif gagal memberikan sebarang alasan mahupun penjelasan jujur kononnya mereka tidak dapat melaksanakan penghakiman terus tersebut D semata-mata terdapatnya rundingan pada sekitar Ogos dan September 2013 yang jika sekiranya ada, hanya berlaku setelah enam tahun penghakiman tersebut luput;

(d) plaintif gagal menunjukkan bahawa kegagalan melaksanakan penghakiman terus tersebut adalah akibat daripada permintaan defendan E untuk menyelesaikan tuntutan plaintif. Beban terletak pada plaintif untuk menunjukkan bahawa defendan adalah pihak yang mendekati plaintif untuk perbincangan penyelesaian dan maka atas permintaan defendan tersebut, penghakiman terus tersebut tidak dapat dilaksanakan dalam tempoh enam tahun tersebut;

F (e) defendan berhujah plaintif harus meneruskan proses lelong raya kerana perakuan siap dan pematuhan untuk hartanah tersebut baru dikeluarkan pada 10 Ogos 2017 (eksh LBT1 kandungan 18). Defendan percaya dengan adanya perakuan siap dan pematuhan tersebut hartanah tersebut G boleh dijual kerana pembeli boleh menduduki hartanah tersebut dan pihak bank juga lebih sudi memberi pinjaman;

(f) walaupun dalam kontrak pinjaman plaintif boleh atau berhak menggunakan penghakiman untuk memulakan prosiding kebankrapan terhadap defendan, defendan menghujahkan beliau mempunyai H 'legitimate expectation' bahawa pihak plaintif selaku 'lender' akan dan sepatutnya menghabiskan proses lelong hartanah tersebut terlebih dahulu dan bukan mengambil langkah pendek dan tidak munasabah untuk mengisytiharkan defendan muflis. Tindakan plaintif yang memegang cagaran hartanah tersebut dan pada masa yang sama I mengisytiharkan defendan muflis merupakan penindasan (*oppression*) dan mahkamah harus campur tangan. Sehubungan itu defendan telah memfailkan Writ Saman BA-22NCvC-719–12 Tahun 2017 (eksh LBT3 kandungan 18) terhadap plaintif untuk perintah bahawa plaintif dikehendaki selesai melelongkan hartanah tersebut sebelum plaintif

berhak memulakan tindakan kebankrapan terhadap defendan; dan

(g) jumlah tunggakan penghakiman terus tersebut bukan suatu jumlah terkini atau semasa. Plaintif juga masih berhak untuk memfailkan saman baru sekiranya permohonan untuk kebenaran ditolak (kandungan 15) ditolak.

UNDANG-UNDANG YANG RELEVAN

[14] Aturan 46 k 3 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM 2012'):

3 Permohonan untuk mendapatkan kebenaran untuk mengeluarkan writ (A 46 k 3)

(1) Suatu permohonan untuk mendapatkan kebenaran untuk mengeluarkan suatu writ pelaksanaan bolehlah dibuat secara ex parte melalui notis permohonan dalam Borang 88.

(2) Suatu permohonan yang sedemikian hendaklah disokong dengan suatu affidavit —

(a) yang mengenal pasti penghakiman atau perintah yang berhubung dengan permohonan itu dan, sekiranya penghakiman atau perintah itu ialah untuk pembayaran wang, menyatakan amaun asalnya yang kena dibayar di bawahnya dan amaun yang kena dibayar di bawahnya pada tarikh permohonan itu;

(b) menyatakan, jika hal itu termasuk di dalam kaedah 2(1)(a), sebab kelengahan untuk menguatkuasakan penghakiman atau perintah itu;

(c) menyatakan, jika hal itu termasuk di dalam kaedah 291)9b0, perubahan yang telah berlaku pada pihak-pihak yang berhak atau yang boleh dikenakan perlaksanaan sejak tarikh penghakiman atau perintah itu;

(d) menyatakan, jika hal itu termasuk di dalam kaedah 2(1)(c) atau (d), bahawa suatu tuntutan untuk menunaikan penghakiman atau perintah itu telah dibuat terhadap orang yang bertanggungan untuk menunaikannya dan bahawa dia telah enggan atau gagal untuk berbuat demikian; dan

(e) memberi apa-apa maklumat lain sebagaimana yang perlu untuk memuaskan hati Mahkamah bahawa pemohon adalah berhak untuk meneruskan pelaksanaan penghakiman atau perintah dalam persoalan dan bahawa orang yang terhadapnya pelaksanaan itu diminta dikeluarkan adalah bertanggungan atas pelaksanaannya.

(3) Mahkamah yang mendengar permohonan sedemikian boleh memberi kebenaran mengikut permohonan itu atau boleh memerintahkan bahawa apa-apa isu ataupersoalan, yang keputusan mengenainya adalah perlu untuk menentukan hak pihak-pihak, dibicarakan mengikut apa-apa cara yang bila apa-apa persoalan fakta atau undang-undang berbangkit dalam

A

suatu tindakan boleh dibicarakan dan, dalam salah satu hal itu, boleh mengenakan apa-apa terma tentang kos atau selainnya sebagaimana yang difikirkannya adil.

B

[15] Aturan 46 k 2 KKM 2012, jelas memperuntukkan budi bicara kepada mahkamah untuk memberikan kebenaran untuk mengeluarkan pelaksanaan sesuatu perintah mahupun penghakiman selepas tamatnya tempoh enam tahun tarikh perintah dan/atau penghakiman itu.

C

[16] Prinsip undang-undang bagi permohonan seumpama ini jelas memperuntukkan beban pembuktian adalah di pihak plaintif untuk menyatakan dan/atau mengemukakan alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mencukupi dan munasabah bagi membolehkan mahkamah ini menggunakan budi bicaranya dalam membenarkan permohonan ini. Dalam

D

kes *Affin Bank Bhd v Wan Abdul Rahman bin Wan Ibrahim* [2003] 2 MLJ 509; [2003] 1 MLRA 41 Mahkamah Rayuan memutuskan seperti berikut:

> It is trite that the grant of leave under O 46 r 2 is in the court's discretion ... an application under O 46 r 2(1) must be supported by an affidavit stating, when the case falls within r 2(1)(a), the reasons for the delay in enforcing the judgment or order. Therefore, it is incumbent upon the applicant to furnish the court with sufficient reason in support of such application.

E

KEPUTUSAN

F

[17] Bagi memudahkan rujukan dan juga menghargai transaksi yang berlaku sejak tahun 2010 (apabila penghakiman terus diperoleh oleh plaintif terhadap defendan) dikemukakan di bawah ini fakta menurut turutan kronologi:

G

Bil	Peristiwa	Tarikh
1.	Penghakiman terus diperoleh (eksh NAS1 kandungan 16)	24 Mac 2010
2.	Notis rayuan defendan	15 April 2010
3.	Mahkamah Rayuan menolak rayuan defendan (eksh NAS2 kandungan 16)	3 Januari 2013
4.	Notis usul defendan untuk kebenaran merayu ke Mahkamah Persekutuan	31 Januari 2013
5.	Mahkamah Persekutuan menolak notis usul defendan (eksh NAS3 kandungan 16)	2 Mei 2013

H

I

Bil	Peristiwa	Tarikh
6.	Borang 15D di bawah s 254 Kanun Tanah Negara dikeluarkan oleh plaintif kepada defendan sebagai notis kepada defendan untuk memperbetulkan kemungkiran gagal membayar jumlah sebanyak RM3,378,089.83 setakat 6 Jun 2013 dalam tempoh tujuh hari daripada tarikh notis disampaikan (eksh NAS4 kandungan 16)	Notis bertarikh 20 Jun 2013
7.	Borang 16G di bawah s 260 Kanun Tanah Negara dikeluarkan oleh plaintif kepada pentadbir tanah bagi memohon perintah jualan (eksh NAS5 Kandungan 16)	Notis bertarikh 5 September 2012
8.	Perintah jualan diperoleh (eksh NAS6 dan NAS7 kandungan 16)	Perintah jualan diberikan pada 21 Mei 2014 (lelongan awam pertama). Lelongan awam ditetapkan pada 21 Ogos 2014 pada harga rizab RM2,550,000
9.	Lelongan awam kedua (lelongan awam pertama ditangguhkan kerana tiada penawar) (eksh NAS8 kandungan 16)	Tarikh lelongan awam pada 26 Februari 2015
10.	Lelongan awam ketiga (lelongan awam kedua ditangguhkan kerana tiada penawar) (eksh NAS9 kandungan 16)	Tarikh lelongan awam pada 23 April 2015
11.	Pejabat tanah mengeluarkan sijil rujukan mahkamah menurut s 265(3)(b) Kanun Tanah Negara kerana lelongan awam ketiga ditangguhkan kerana tiada penawar (eksh NAS9 kandungan 16)	Sijil bertarikh 23 April 2015
12.	Melalui Saman Pemula No 24MFC-178–07 Tahun 2015 plaintif mendapat perintah jualan (eksh NAS10 kandungan 16)	Perintah jualan bertarikh 11 Ogos 2015. Lelongan awam ditetapkan pada 15 Oktober 2015 (lelongan awam keempat)

Bil	Peristiwa	Tarikh
13.	Lelongan Awam Kelima (eksh NAS11 kandungan 16)	Lelongan awam ditetapkan pada 30 November 2015 (Lelongan Awam Kelima) pada harga rizab RM3,000,000
14.	Lelongan awam keenam (lelongan awam kelima ditangguhkan kerana tiada penawar) (eksh NAS12 kandungan 16)	Lelongan awam ditetapkan pada 15 Februari 2016 (lelongan awam keenam) pada harga rizab RM2,700,000
15.	Tempoh enam tahun dari tarikh penghakiman terus	23 Mac 2016
16.	Lelongan awam ketujuh (lelongan awam keenam ditangguhkan kerana tiada penawar) (eksh NAS13 Kandungan 16)	Lelongan awam ditetapkan pada 21 April 2016 (lelongan awam ketujuh) pada harga rizab RM2,430,000
17.	Lelongan awam kelapan (lelongan awam keenam ditangguhkan kerana tiada penawar) (eksh NAS14 kandungan 16)	Lelongan awam ditetapkan pada 4 Ogos 2016 (lelongan awam kelapan) pada harga rizab RM2,187,000
18.	Perbincangan antara plaintif dan defendan untuk penyelesaian menjurus kepada persetujuan defendan untuk membayar jumlah sebanyak RM5,500,000 pada atau sebelum 25 September 2017. Plaintif maklumkan sekiranya defendan gagal mematuhi pembayaran sedemikian plaintif akan menamatkan persetujuan penyelesaian dan akan meneruskan tindakan undang-undang untuk menuntut kesemua hutang/pembiayaan	Surat plaintif bertarikh 11 Ogos 2017 kepada defendan

Bil	Peristiwa	Tarikh
19.	Peguam defendan maklumkan kepada plaintif bahawa xxx hartanah tersebut teah diperoleh dan meminta plaintif melelong hartanah tersebut supaya harga rizab yang baru dan tinggi ditetapkan. Defendan meminta plaintif mengemukakan persetujuan atau akujanji plaintif untuk tidak memulakan tindakan kebankrapan terhadap defendan sehinggalah hartanah tersebut dilupuskan, (eksh LBT2 kandungan 18)	Surat peguam defendan bertarikh 12 Oktober 2017 kepada plaintif
20.	Plaintif fail permohonan untuk kebenaran kandungan 15	28 November 2017

[18] Setelah meneliti fakta tersebut di atas, undang-undang yang berkaitan dan juga hujah kedua-dua pihak saya menolak rayuan defendan (kandungan 21). Penolakan rayuan dibuat setelah mempertimbangkan perkara-perkara berikut di bawah.

Sama ada plaintif telah melepaskan beban mengemukakan kepada mahkamah sebab yang mencukupi untuk menerangkan kelengahan menguatkuasakan penghakiman terus

[19] Isu tersebut di atas wajar ditangani dengan mempertimbangkan kelengahan plaintif di dua peringkat:

(a) kelengahan memfailkan permohonan untuk kebenaran (kandungan 15):

(i) sememangnya A 46 k 2 KKM 2012 tidak memperuntukkan tempoh masa yang spesifik bagi plaintif memfailkan permohonan untuk kebenaran. Sungguhpun demikian memandangkan pemberian kebenaran di bawah A 46 k 2 KKM 2012 melibatkan kuasa budi bicara mahkamah maka isu kelengahan adalah suatu isu yang perlu dipertimbangkan oleh mahkamah. Terutamanya dalam kes ini, plaintif sedar bahawa peruntukan undang-undang menetapkan pelaksanaan perlu dibuat dalam masa enam tahun dari tarikh sesuatu penghakiman atau perintah diperoleh. Sungguhpun di bawah Akta Had Masa 1953 penghakiman boleh dilaksanakan dalam tempoh 12 tahun, namun ini tidak bermakna plaintif boleh membiarkan tempoh tersebut berlalu tanpa berusaha sewajarnya untuk melaksanakan penghakiman. Oleh yang demikian adalah pruden bagi permohonan untuk kebenaran di bawah A 46 k 3 dibuat dalam tempoh masa yang munasabah. Sama ada sesuatu

permohonan seumpama itu difailkan dalam tempoh masa yang munasabah adalah melibatkan persoalan fakta sesuatu kes berkenaan. Sekiranya terdapat kelengahan yang terlampau maka pemohon perlu memberikan alasan yang munasabah;

(ii) dalam afidavit menyokong permohonan untuk kebenaran pihak plaintif telah menjelaskan bahawa dari tarikh luput penghakiman terus pada 23 Mac 2016 sehinggalah permohonan tersebut difailkan terdapat dua lelongan awam yang dijalankan iaitu pada 21 April 2016 dan 4 Ogos 2016. Kedua-dua lelongan awam tersebut terpaksa ditangguhkan kerana tiada penawar. Plaintif masih lagi meneruskan proses untuk melelong Hartanah tersebut sehinggalah lelongan awam kelapan pada 4 Ogos 2016 gagal;

(iii) terdapat perbincangan untuk penyelesaian antara kedua-dua pihak di mana plaintif mengeluarkan surat bertarikh 11 Ogos 2017 mengatakan persetujuan plaintiff supaya defendan membayar RM5,500,000 sebagai penyelesaian penuh dan muktamad bagi kemudahan pembiayaan yang diberikan kepada defendan. Berdasarkan afidavit defendan kandungan 18, defendan tidak menafikan secara spesifik wujudnya perbincangan penyelesaian antara kedua-dua pihak. Defendan juga tidak menafikan menerima surat plaintif bertarikh 11 Ogos 2017. Apa yang ditekankan oleh defendan adalah perbincangan penyelesaian hanya diadakan selepas enam tahun untuk melaksanakan penghakiman terus luput;

(iv) selepas surat plaintif bertarikh 11 Ogos 2017, defendan melalui surat peguamnya bertarikh 12 Oktober 2017 meminta plaintif memberi persetujuan/akujanji untuk tidak memulakan prosidng kebankrapan sehinggalah hartanah tersebut dilupuskan. Berdasarkan peristiwa yang berlaku, adalah jelas defendan gagal membuat bayaran sebagaimana dipersetujui dalam surat plaintif bertarikh 11 Ogos 2017. Bagi mengelak tindakan penguatkuasaan penghakiman terus dilaksanakan terhadapnya (melalui prosiding kebankrapan) peguam defendan mengemukakan surat bertarikh 12 Oktober 2017 sebagai percubaan dan usaha defendan untuk menyelesaikan tuntutan plaintif;

(v) sungguhpun pada masa surat peguam defendan dikemukakan tempoh penguatkuasaan penghakiman terus telahpun luput, defendan tidak menimbulkan apa-apa isu berkenaan perkara tersebut. Malahan defendan meminta penguatkuasaan dibuat melalui halang tebus dan tidak melalui prosiding kebankrapan terhadapnya. Adalah jelas defendan tidak hirau sekiranya penguatkuasaan penghakiman terus dibuat melalui prosiding halang tebus walaupun tempoh enam tahun telah luput tetapi membantah keras atas alasan enam tahun telah luput apabila

plaintif berhasrat melaksanakan penghakiman terus melalui tindakan kebankrapan; dan

(vi) mengambil kira fakta yang berlaku sepertimana dinyatakan di atas saya berpendapat kelengahan terlampau plaintif memfailkan permohonan untuk kebenaran mempunyai alasan yang munasabah.

(b) kelengahan plaintif menguatkuasakan penghakiman terus:

(i) walaupun plaintif hanya memulakan prosiding halang tebus tiga tahun selepas memperoleh penghakiman terus, perkara tersebut disebabkan oleh rayuan-rayuan yang difailkan oleh defendan di Mahkamah Rayuan dan dikuti dengan percubaan defendan untuk merayu ke Mahkamah Persekutuan. Apabila usul defendan untuk mendapat kebenaran ditolak oleh Mahkamah Persekutuan pada 2 Mei 2013, defendan telah mengambil langkah segera untuk melaksanakan penghakiman terus dengan mengemukakan Borang 16D kepada defendan menuntut defendan membayar amaun yang terhutang. Defendan tidak pernah, melalui afidavitnya, menafikan penerimaan Borang 16D;

(ii) berdasarkan turutan peristiwa secara kronologi, bermula dari September 2013 (pengeluaran Borang 16D) sehinggalah tempoh enam tahun selepas penghakiman terus tersebut, terdapat keterangan yang jelas dan kredibel bahawa plaintif telah mengambil langkah yang perlu dan munasabah untuk melaksanakan penghakiman terus tersebut. Ini termasuklah mendapatkan perintah jualan dari pejabat tanah dan apabila usaha melelong hartanah tersebut gagal, plaintif meneruskan usaha untuk mendapatkan perintah jualan dari Mahkamah Tinggi; dan

(iii) berdasarkan fakta yang dinyatakan secara turutan kronologi di atas, saya berpuas hati bahawa plaintif telah menjalankan usaha-usaha yang perlu dan munasabah untuk meguatkuasakan hak undang-undangnya di bawah gadaian dengan melaksanakan penghakiman terus yang diperoleh dalam bulan Mac tahun 2009. Sehubungan itu setakat mana ia melibatkan tempoh enam tahun dari tarikh penghakiman terus diperoleh, tidak ada kelengahan di pihak plaintif untuk melaksanakan penghakiman tersebut.

Sama ada plaintif berkewajipan untuk melupuskan Hartanah tersebut sebelum memulakan prosiding kebankrapan terhadap defendan

[20] Defendan berhujah bahawa beliau mempunyai harapan yang sah (*legitimate expectation*) bahawa hartanah tersebut dilupuskan terlebih dahulu sebelum plaintif memulakan prosiding kebankrapan terhadapnya.

[21] Dalam hal ini perlu dimaklumi bahawa permohonan untuk kebenaran yang difailkan oleh plaintif bertujuan membolehkan plaintif melaksanakan penguatkuasaan penghakiman terus melalui prosiding kabankrapan terhadap defendan. Berdasarkan fakta kes, nampaknya plaintif berhasrat untuk berbuat demikian selepas tindakan-tindakan yang diambil oleh plaintif untuk menjual Hartanah tersebut melalui lelongan awam tidak berhasil.

[22] Sungguhpun demikian, perlu ditekankan tindakan plaintif untuk melaksanakan haknya sebagai pemegang gadaian menurut s 254 Kanun Tanah Negara berkenaan dengan suatu gadaian bertarikh 9 Ogos 2006 ke atas hartanah tersebut (gadaian hartanah) adalah suatu hak yang tidak berkaitan dengan hak plaintif melaksanakan penghakiman terus (melalui prosiding kebankrapan) yang diperoleh oleh plaintif berasaskan kepada perhubungan kontraktual ekoran dari kemudahan pembiayaan pembelian perumahan di bawah prinsip Syariah Al Bai Bithamin Ajil yang diberikan oleh plaintif kepada defendan. Manakala kuasa plaintif untuk melelong hartanah tersebut adalah berasaskan hak yang diberikan kepada plaintif di bawah terma dan syarat gadaian hartanah tersebut yang diberikan oleh defendan bagi maksud menjamin pembayaran balik kemudahan pembiayaan perumahan tersebut. Kedudukan undang-undang sedemikian telah ditetapkan dalam kes *Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 1 MLJ 77; [1997] 2 CLJ 36 di mana Mahkamah Agung memutuskan:

> Now, it is trite that a chargee/creditor may pursue any or all remedies to recover monies lent by him. He may enforce his statutory charge against the chargor by way of proceedings in rem under s 256 of the Code. He may sue the principal debtor (who may or may not be the chargor) upon the personal covenant contained in any loan agreement that was entered into between the parties. He may proceed against the surety who has guaranteed the loan. And he may pursue all of these courses simultaneously, contemporaneously or successively. See, *China and South Sea Bank Ltd v Tan* [1989] 3 All ER 839 at p 842.

[23] Sehubungan itu plaintif selaku pemegang gadaian boleh menguatkuasakan haknya di bawah gadaian hartanah melalui prosiding halang tebus tersebut serentak dengan prosiding kebankrapan yang berasaskan penghakiman terus tersebut. Dalam hal ini plaintif mempunyai budi bicara untuk menentukan dan memilih tindakan penguatkuasaan yang ingin dilaksanakan selagi tidak terdapat peruntukan dalam perjanjian antara kedua-dua pihak yang menghalang plaintif daripada menguatkuasakan budi bicara tersebut (*Southern Bank Bhd v Shin Huat Joo Enterprise Sdn Bhd & Ors* [1998] MLJU 277; [1998] 3 CLJ 941).

[24] Dalam hal ini seksyen 9.22 lampiran pada gadaian hartanah tersebut memperuntukkan seperti berikut:

> Section 9.22 INDEPENDENT PAYMENT OBLIGATIONS

It is hereby expressly agreed and declared by the Customer that each of its obligations to pay or to repay under any of the provisions of this Charge, or where appropriate, the rest of the Security Documents constitute separate and independent obligations, shall give rise to separate and independent causes of action, shall apply irrespective of any waiver or indulgence granted by the Bank in respect of any other obligation, shall remain in full force and effect despite any judgment, order, claim or proof for a liquidated amount in respect of some other obligation and may be relied upon and enforced by the Bank independently of or simultaneously with or without having to commence any other action under such obligations or under any of the Security Documents or having first exhausted any remedy or having first sold or disposed of any assets, properties or undertaking which may be provided as security to the Bank from time to time.

[25] Oleh yang demikian plaintif tidak berkewajipan untuk melupuskan hartanah tersebut terlebih dahulu sebelum plaintif memulakan prosiding kebankrapan terhadap defendan berasaskan pada penghakiman terus tersebut. Sehubungan itu juga, isu harapan yang sah tidak timbul dan tidak relevan dalam kes ini. Selain daripada itu fakta bahawa perakuan siap dan pematuhan yang baru dikeluarkan ke atas hartanah tersebut tidak boleh memaksa plaintif untuk meneruskan prosiding halang tebus. Saya juga berpendapat kemungkinan hartanah tersebut dapat dijual pada harga yang tinggi disebabkan wujudnya perakuan siap dan pematuhan adalah spekulasi kerana tidak ada keterangan yang jelas dan boleh dipercayai untuk menyokong pengataan defendan.

Isu keberhutangan defendan terhadap plaintif

[26] Dalam hujahan bertulis pihak defendan, defendan telah membangkitkan isu mengenai amaun keberhutangan yang defendan bertanggungan terhadap plaintif. Menurut defendan, jumlah penghakiman (*judgment sum*) yang tercatat dalam penghakiman terus adalah jumlah keberhutangan setakat tahun 2009 dan jumlah tersebut tidak menunjukkan jumlah keberhutangan yang terkini dan semasa. Hujah defendan lagi, jumlah penghakiman tersebut tidak mengambil kira urusan atau transaksi yang berlaku dalam tempoh tujuh tahun yang lepas. Oleh itu mahkamah harus menolak permohonan untuk kebenaran kandungan 15 dan memerintahkan supaya plaintif mengeluarkan writ saman baru terhadap defendan bagi memberi peluang kepada defendan menyemak akaunnya dan membela diri.

[27] Dalam hal ini plaintif berhujah defendan dihalang dari berhujah mengenai isu keberhutangan kerana isu tersebut tidak diplidkan oleh defendan dalam afidavitnya.

[28] Berdasarkan semakan ke atas afidavit defendan kandungan 18, sememangnya benar defendan tidak memplidkan isu keberhutangan tersebut

dalam afidavitnya. Adalah undang-undang mantap bahawa pihak-pihak kepada sesuatu litigasi adalah terikat dengan pliding masing-masing dan dengan demikian tidak boleh membangkitkan fakta yang yang tidak diplidkan dalam perbicaraan.

[29] Mahkamah ini mengambil maklum isu keberhutangan yang tidak diplidkan oleh defendan. Namun mahkamah berpendapat isu keberhutangan tersebut wajar dilihat dari aspek pematuhan pihak plaintif kepada A 46 k 3(2) KKM 2012 yang memperuntukkan seperti berikut:

> 3(1) *Suatu permohonan untuk mendapatkan kebenaran untuk* mengeluarkan suatu writ pelaksanaan bolehlah dibuat secara ex parte melalui notis permohonan dalam Borang 88.
>
> (2) Suatu permohonan yang sedemikian hendaklah disokong dengan suatu affidavit —
>
> (a) yang mengenal pasti penghakiman atau perintah yang berhubung dengan permohonan itu dan, sekiranya penghakiman atau perintah itu ialah untuk pembayaran wang, *menyatakan amaun asalnya yang kena dibayar di bawahnya dan amaun yang kena dibayar di bawahnya pada tarikh permohonan itu*. (Penekanan ditambah.)
>
> ...

[30] Dalam afidavit menyokong permohonan untuk kebenaran, deponen yang merupakan Penolong Naib Presiden di Jabatan Operasi Sokongan plaintif melampirkan sesalinan penyata akaun setakat 13 Oktober 2017 yang mengesahkan jumlah penghakiman adalah RM3,293,374.35 dan jumlah yang dituntut setakat 13 Oktober 2017 adalah RM3,265,374.35 (eksh NAS16 Kandungan 16). Adalah jelas plaintif tidak mematuhi dengan tepat A 46 k 3(2)(a) KKM 2012 yang menghendaki plaintif menyatakan amaun yang kena dibayar di bawah penghakiman terus pada tarikh permohonan untuk kebenaran difailkan iaitu 28 November 2017.

[31] Dalam hal ini saya berpendapat ketidakpatuhan plaintif menyatakan amaun yang kena dibayar pada 28 November 2017 tidak menjejaskan permohonan plaintif untuk kebenaran kerana amaun (yang kena dibayar) yang tertinggal adalah amaun bagi tempoh antara 13 Oktober–28 November 2017 iaitu bagi suatu tempoh yang singkat iaitu 47 hari. Saya berpendapat amaun yang tidak dinyatakan tidaklah signifikan sehingga boleh memprejudiskan defendan. Aturan 2 k 1 KKM 2012 ketidakpatuhan itu adalah suatu ketidakteraturan dan tidaklah membatalkan permohonan untuk kebenaran.

KESIMPULAN

[32] Berdsarkan fakta kes sepertimana dilihat pada turutan peristiwa menurut kronologi, mahkamah berpuas hati terdapat alasan yang mencukupi

untuk mahkamah ini melaksanakan budi bicaranya untuk memberi kebenaran kepada plaintif menguatkuasakan penghakiman terus tersebut melalui prosiding kebankrapan terhadap defendan.

[33] Sehubungan itu tidak ada sebab bagi mahkamah ini campurtangan dalam keputusan yang dibuat oleh timbalan pendaftar. Oleh yang demikian perintah timbalan pendaftar bertarikh 26 Februari 2018 dikekalkan dan notis rayuan kepada hakim dalam kamar kandungan 21 ditolak dengan kos.

Rayuan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Izzat Fauzan